Afsender: SKAT

Ejendomsvurdering
Rundforbivej 186 188
2850 Nærum

2010

Ejendomsvurdering

SKAT

Modtager/ejer
Andelsforeningen Hyrdevangen (708)
c/o By & Bolig
Nørrebrogade 34 1
2200 København N

101 002745

MODTAGET
17 FEB. 2011

Henvisningsnummer	Ejendommens registernummer
	101 599140

Matr. nr.
UTTERSLEV 631

Vurderet areal
15.638 m²

Ejendommens beliggenhed
Utterslevvej 11

SKATs tlf.nr.: 72 22 18 18

Udskrevet 21/01-2011

Oplysninger til brug for forsendelsen
Bunke 03 B Vmt 3

Ejendommen er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2010 vurderet sådan:

Benyttelse
01 - Beboelsesejendom med 276 lejligheder

Ejendomsværdi	228.000.000 kr	Grundværdi	46.444.900 kr

Vurderingen er foretaget i henhold til vurderingsloven, hvorefter den samlede ejendom vurderes til den kontante handelsværdi pr. 1. oktober 2010. Grunden skal vurderes, som om den var ubebygget. Endvidere tages der stilling til ejendommens benyttelse samt til, om en nyopført ejerbolig er færdigbygget. Hvis der er sket ændringer på ejendommen, er der sket omberegninger af tidligere års vurderinger til brug for ejendomsværdiskatte- og grundskatteberegningen. Det følger af lov om vurdering af landets faste ejendomme § 6, jf. § 9, stk. 1, § 13, stk. 1 samt § 33, stk. 1, samt stk. 12-18. For landbrugs- og skovejendomme endvidere §§ 14 og 15.

Vurderingen er foretaget på grundlag af konstaterede handelspriser ved ejendomssalg. Alle vurderinger kan ses på Internettet (www.vurdering.skat.dk) fra og med den 1. marts 2011.

Grundværdien er fastsat på grundlag af oplysninger i kommunens register om, hvor stor grunden er, og hvad den må bruges til.

Ejendomsværdien er bl.a. fastsat på grundlag af oplysninger i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR). Som ejer er det dit ansvar, at oplysningerne er korrekte. Er der fejl i bygningsoplysningerne, skal du kontakte kommunens BBR-myndighed.

Vurderingen kan være påvirket af særlige forhold, der kun gælder for den enkelte ejendom. Hvis der er særlige forhold af væsentlig betydning for værdien, der ikke indgår i vurderingen, skal du kontakte SKAT.

Du kan klage over vurderingen. Klagen skal være begrundet, og du skal sende den til SKAT på adressen øverst på siden senest den 1. juli 2011.Hvis vi er enige i klagen, ser vi på sagen igen. Hvis vi er uenige i klagen, sender vi den videre til vurderingsankenævnet.

Har du spørgsmål til vurderingsmeddelelsen, kan du ringe på 72221234. Telefonen er åben til og med 1. maj 2011. Herefter kan vi kontaktes på 72221818.

Områdeoplysninger

Grundværdiområde	Anvendelse i henhold til kommuneplanlægning mv.
12012	Boligområde med etagebebyggelse i byzone

KMD OGJM7242 1.udg. 11.2010

SPECIFIKATIONER

Grundværdi

				Beløb
Vurderet areal			15638 m²	
Max bebyggelsesprocent		110 %		
Max till. etageareal	15638 m² x	110 %	17201 m²	
Områdepris pr. m² tilladt etageareal		2700 kr		
Etagearealværdi	15638 m² à	2700 kr/m² x	110 %	46.444.860 kr
Grundværdi afrundet				*46.444.900 kr*

Anslået årlig leje

BEBOELSESDEL

	Beløb
Anslået årlig leje for beboelsesdel	11.520.688 kr

ERHVERVSDEL

BYGN.NR. I BBR	OPFØRELSESÅR	ETAGEAREAL ERHVERV	ANSLÅET LEJE/M²	ÅRLIG LEJE
002	1960	186 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Butik, restaurant		186 m²	530 kr	98.580 kr
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
Almindelig god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
005	1960	123 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Garage		123 m²	190 kr	23.370 kr
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
Almindelig god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
006	1960	204 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Garage		204 m²	148 kr	30.192 kr
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
Almindelig god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
007	1960	204 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Garage		204 m²	255 kr	52.020 kr
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
Almindelig god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
008	1960	104 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Garage		104 m²	235 kr	24.440 kr
Almindelig god bygningsmæssig kvalitet				
Almindelig god vedligeholdelsesstand				
Bygningen er anvendelig til alternative formål				
009	2001	21 m²		
Bygningen er indrettet til:				
Andet		21 m²	0 kr	0 kr

fortsættes

Andet: carport

010	2008	300 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Kontor, kantine	300 m²	765 kr	229.500 kr
	Samlet anslået årsleje			*11.978.790 kr*

Ejendomsværdi

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X FAKTOR	Beløb
Lejeværdi	11.978.790 kr	19,1	228.794.889 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand			
I alt			228.794.889 kr
Ejendomsværdi afrundet			*228.000.000 kr*

KMD OGJM7003 1. udg. 05.2000